

Algemeen Dagblad 10 februari 2022

# In zes jaar tijd verdwenen 150.000 sociale huurwoningen bij corporaties: ‘Bewust beleid’

Het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties is tussen 2013 en 2019 met 150.000 afgenomen tot 2 miljoen huizen. Dat onthult stadsgeograaf en onderzoeker Cody Hochstenbach in zijn boek *Uitgewoond*, dat vandaag uitkomt. ,,De afbraak van betaalbare woningen van corporaties is bewust politiek beleid, dat gevolgen heeft voor de hele huizenmarkt en de wooncrisis grotendeels veroorzaakt.”

Stefan ten Teije

©Marlies Wessels

Dat dr. Cody Hochstenbach (32), werkzaam bij de Universiteit van Amsterdam, een keer met een boek zou komen stond wel vast. Hij doet al negen jaar

onderzoek naar volkshuisvesting, maar is er pas sinds kort van doordrongen dat hij deels wordt gedreven door zijn persoonlijke ervaring als jonge middelbare scholier in Maastricht. Zijn eigen vader raakte dakloos. Zelf woonde hij bij zijn moeder. Uit schaamte vermeed hij met zijn vrienden de plekken op straat waar zijn vader verbleef.

,,Het heeft denk ik indirect een rol gespeeld. Je stelt als onderzoeker andere vragen en ik ben ervan overtuigd dat de grootste uitwassen van de wooncrisis aan de absolute onderkant plaatsvinden: dakloosheid, mensen die geen thuis kunnen vinden of grote moeite hebben om de huur op te brengen.”

Die persoonlijke invalshoek weerhoudt Hochstenbach er niet van zich te focussen op de wetenschappelijke feiten. Hij verklaart scherp hoe het kan dat huizen in vijf jaar tijd gemiddeld 120.000 euro duurder zijn geworden en waarom dat niet vanzelfsprekend is, maar de uitkomst van een maatschappelijke ideologie waarbij woningbezit centraal staat. ,,Het beleid is erop gericht dat zoveel mogelijk mensen mee kunnen doen aan het feestje van vermogensopbouw via de eigen woning, maar dat systeem begint te piepen en te kraken.”

**Waar zijn die 150.000 corporatiewoningen gebleven?**
,,Een klein deel is gesloopt, een groter deel verkocht aan beleggers of aan de bewoners, en een deel is in het onbeschermde segment van de woningvoorraad terechtgekomen, waar de huren fors hoger liggen. Het aantal toewijzingen aan woningzoekenden is met een kwart afgenomen sinds 2013, toen woonminister Stef Blok een aantal maatregelen invoerde om de woningmarkt uit de financiële crisis te trekken.”

> De Nederlandse sociale huursector is opgebouwd in de jaren 50, 60 en 70 en werd juist alom geprezen

,,Let wel: die 150.000 is het getal onder de streep, dus de 14.000 huizen die corporaties jaarlijks bouwen, hebben de afbraak van de sociale huursector hooguit afgeremd. Bovendien zijn er nog veel meer sociale huurwoningen verdwenen, namelijk de woningen in bezit van particuliere beleggers. Betrouwbare cijfers zijn er niet, maar we weten dat de stijgende WOZ-waardes ervoor zorgen dat met name woningen in de steden boven de puntengrens komen van een beschermde huurprijs. Huurprijzen schieten bij een wisseling van bewoners zo van 700 naar 1500 euro per maand.”


©Marlies Wessels

**In verhouding met andere Europese landen is de sociale huursector groot (een kwart van alle woningen). Dat wordt vaak als reden genoemd om juist meer koopwoningen te bouwen.**
,,In andere Europese landen functioneert de huizenmarkt ook niet goed, dus bedenk goed wat je nastreeft. Je kunt wel leren van het buitenland én van het verleden. De Nederlandse sociale huursector is opgebouwd in de jaren 50, 60 en 70 en werd juist alom geprezen. De kern was dat de woningbouwvereniging er óók was voor de middeninkomens en vaak zelfs een betere kwaliteit bracht

dan de markt. De huizen kregen voor het eerst een badkamer, een gasaansluiting enzovoort. Hogere en lagere inkomens woonden door elkaar, wat goed is voor de leefbaarheid in wijken.

Inmiddels hebben sociale huurhuizen een stigma gekregen. Ik kwam hier in Amsterdam billboards tegen van corporatie Eigen Haard, waar ik zelf een appartement bij huur. De tekst: ‘Waarom huur je nog en gooi je je geld in een bodemloze put? Koop je eigen huis en neem een spiksplinternieuwe keuken.’ Dat een huis kopen zelfs door een corporatie als het ideaal wordt gezien, is exemplarisch. Als je meer geld gaat verdienen, word je neergezet als asociale scheefhuurder. Dat zeggen we nou nooit over iemand die maar 500 euro per maand aan hypotheek betaalt voor een groot huis. Dan zeggen we: goede deal, lekker gedaan! Terwijl koophuizen zelfs meer worden gesubsidieerd dan sociale huurhuizen, onder meer via de hypotheekrenteaftrek.”

**Het aanbod sociale huurwoningen is beperkt. Dan is het logisch om mensen met een laag inkomen voorrang te verlenen, toch?**
,,Daarom is het kwalijk dat er zoveel sociale huurwoningen verdwijnen. Het is als een stoelendans waar telkens stoelen worden weggehaald, terwijl de vraag dankzij bevolkingsgroei en de toename van eenpersoonshuishoudens stijgt. Vervolgens moet je als overheid moeilijke keuzes maken over wie je voorrang verleent.

Als huren geen aantrekkelijk alternatief is, ontstaat een obsessie voor bezit en een moordende concurrentie op de koopwoningmarkt. Sommige vrienden van mij konden met hulp van rijke ouders nog nét een woning kopen en schamen zich nu dat die in waarde is verdubbeld, terwijl generatiegenoten met een gelijk inkomen duur moeten huren. Zo wordt de woningmarkt een vliegwiel van ongelijkheid. Het politieke antwoord is altijd om nóg meer mensen aan een eigen woning te helpen, met nog hogere huizenprijzen tot gevolg. Het is een doodlopende weg.”

**Gemeenten klagen ondertussen dat sociale huur zo moeilijk te bouwen is vanwege de hoge grondprijzen. Is er nog wel een weg terug?**
,,De grondprijzen stijgen doordat de huizenprijzen worden opgeblazen met ruime leennormen voor kopers en investeerders. Dat is wat er gebeurt als je woningbezit stimuleert: een huis wordt een belegging waarvan eigenaren verwachten dat hun inleg meer waard wordt. Vervolgens ontstaat er onder huiseigenaren geen maatschappelijk draagvlak meer het systeem te veranderen, omdat huizenprijzen dan inzakken. Omdat sociale huurwoningen enkel zijn bestemd voor de laagste inkomens, kennen veel huiseigenaren niemand meer die in een sociale huurwoning zit. Er ontstaat een tweedeling.

Het woonrecht zou meer gewicht moeten krijgen ten opzichte van het eigendomsrecht. Dat kan een verandering ontketenen.”